

Pesquisa CRECISP

Sorocaba e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Região de Sorocaba fecha maio com alta nas vendas e queda nas locações

Investimentos em desenvolvimento urbano, infraestrutura e logística impulsionam o setor, que segue dinâmico nas vendas e ajustando-se no mercado de locação

Vendas sobem 36,74% e mercado mantém aquecimento

O mercado imobiliário da região de Sorocaba fechou o mês de maio com crescimento expressivo nas vendas de imóveis residenciais usados. Segundo levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), as vendas cresceram 36,74% em relação a abril, refletindo um mercado fortalecido pela combinação de demanda consistente e acesso ao crédito.

Por outro lado, o setor de locação apresentou retração de 23,11% no mesmo período, indicando uma possível reorganização no perfil de demanda por aluguéis na região.

Perfil das vendas: imóveis de até R\$ 200 mil lideram

As casas responderam por 62% das vendas, enquanto os apartamentos ficaram com 38%. A preferência foi por imóveis de 2 dormitórios, com área útil entre 50 m² e 100 m², tanto para casas quanto para apartamentos.

Os imóveis mais negociados tinham valores de até R\$ 200 mil, especialmente nas regiões periféricas (47,4%), seguidas pelas áreas nobres (35,1%) e, em menor proporção, pela região central (17,5%).

O financiamento continua sendo o principal meio de viabilizar as transações, com 44,3% das vendas realizadas pela Caixa Econômica Federal, seguido de 13,1% por outros bancos e 8,2% diretamente com os proprietários. As vendas à vista representaram 31,1% dos negócios.

Locação recua, mas segue concentrada na periferia

O segmento de locações registrou uma queda significativa no mês, mas manteve um perfil equilibrado entre casas (51%) e apartamentos (49%). A maior procura foi por imóveis de até 2 dormitórios, com área útil de até 100 m² nas casas e até 50 m² nos apartamentos.

A faixa de aluguel mais buscada ficou entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000, o que reflete uma preferência por imóveis com bom custo-benefício. Na escolha das garantias, o seguro fiança predominou com 58,8% dos contratos, seguido do depósito caução (25%) e do título de capitalização (8,8%).

A maioria das locações (60%) ocorreu nas regiões periféricas, enquanto as áreas nobres ficaram com 34,3% e a região central, com apenas 6%.

O levantamento aponta ainda que 39,2% dos inquilinos que encerraram seus contratos buscaram imóveis com aluguel mais barato, enquanto 9,8% optaram por unidades mais caras, e 51% não informaram o motivo da mudança.

Investimentos impulsionam valorização imobiliária

O desempenho positivo das vendas está diretamente ligado ao crescimento econômico da região. Segundo informações veiculadas na imprensa local, Sorocaba tem se destacado como um polo logístico, industrial e de serviços, atraindo investimentos robustos em infraestrutura, mobilidade urbana, expansão de polos empresariais e desenvolvimento habitacional.

Obras como a ampliação do anel viário, modernização de parques industriais, melhorias no transporte coletivo e novos empreendimentos residenciais, tanto populares quanto de médio e alto padrão, têm contribuído para valorizar bairros e impulsionar a demanda, especialmente nas regiões periféricas e nobres.

Perspectiva otimista no setor de vendas

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, destaca que “o crescimento das vendas em Sorocaba reflete a atratividade da região, tanto pela sua localização estratégica quanto pelos investimentos públicos e privados. A tendência é de manutenção do bom desempenho no setor de vendas, enquanto o mercado de locação deve passar por ajustes naturais, alinhando oferta e demanda nos próximos meses.”

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	62%

Apartamentos Vendidos	38%
-----------------------	-----

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	3,6%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,9%
51 a 100 m ²	53,6%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	3,6%
301 a 400 m ²	3,6%
401 a 500 m ²	3,6%
acima de 500 m ²	3,6%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	73,7%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,8%
51 a 100 m ²	57,9%
101 a 200 m ²	5,3%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	17,5%
Nobre	35,1%
Demais Regiões	47,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	31,1%
Financiamento CAIXA	44,3%
Financiamento Outros Bancos	13,1%
Direto com Proprietário	8,2%
Consórcios	3,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	8,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	6,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%

De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	2,1%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Maio

Locações	%
Casas Alugadas	51%
Apartamentos Alugadas	49%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,9%
2 Dorm.	53,6%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	7,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,1%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	10,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	3,8%
1 Dorm.	3,8%
2 Dorm.	65,4%
3 Dorm.	19,2%
4 Dorm.	7,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	38,5%
101 a 200 m ²	7,7%
201 a 300 m ²	3,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	7,4%
Depósito caução	25,0%
T. de Capitalização	8,8%
Seguro Fiança	58,8%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	6,0%
Nobre	34,3%
Demais Regiões	59,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	9,8%
Mudou para um aluguel mais barato	39,2%
Mudou sem dar justificativa	51,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	12,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	22,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-36,35%	- 47,55%
Fevereiro	+8,31%	+109,44%
Março	+67,37%	+57,82%
Abril	-49,39%	-11,20%
Maio	+36,74%	-23,11%
Acumulado 2025	+26,68%	+85,40%